218

AUTOPISTAS URABÁ

NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS
Radicado: 03-03-20190327000887
Fecha: 27/03/2019 02:07:54 p. m.
Usuario: ymoya
Fecha impresión: 27/03/2019 2:09:05 p.m.

Bogotá D.C., 27 de marzo de 2019

Requiere respuesta: SI [X] NO [ ]

Señores:
EUCARIS DE JESUS RUEDA DE DURANGO
Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
Predio "Lopia"
Ubicado en la vereda Lopia
Municipio de Dabeiba
Departamento Antioquia

CONTRATO: De Concesión No. 018 de 2015. Vía al Mar 2

OBJETO: Realización de los estudios y diseños definitivos, financiación, gestión ambiental, predial y social, construcción, mejoramiento, rehabilitación, operación, Mantenimiento y reversión de la Concesión Autopista para la Prosperidad al Mar 2 del proyecto autopistas para la Prosperidad, de acuerdo con el apéndice técnico 1 y demás apéndices del Contrato.

ASUNTO: **NOTIFICACIÓN POR AVISO** de la Oferta de Compra **03-03-20190307000669** de fecha siete (07) de marzo de 2019, por la cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras ubicadas en la **abscisa inicial K11+396,21** y **abscisa final K11+446,50**, de la margen Izquierda y Derecha del proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 2, a segregarse del predio de mayor extensión denominado "Lopia", ubicado en la vereda Lopia, del Municipio de Dabeiba, departamento de Antioquia, identificado con Cédula Catastral **234-2-001-000-0018-00020-0000-00000,** Número Predial Nacional **05-234-00-01-00-00-0018-0020-0-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No. **007-223** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dabeiba.

Respetados Señores:

En razón a que mediante oficio de citación número 03-03-20190307000666 de fecha siete (07) de marzo de 2019, emitido por la Concesión Autopistas Urabá S.A.S., se instó a comparecer a notificarse

VIGILADO Supertransporte

COMUNICACIONES ENVIADAS
Radicado: 03-03-20190327000887
Fecha: 27/03/2019 02:07:54 p. m.
Usuario: ymoya
Fecha impresión: 27/03/2019 2:09:05 p.m.

de la Oferta de Compra 03-03-20190307000669 de fecha siete (07) de marzo de 2019, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno, cultivos y especies, ubicadas entre la **abscisa Inicial K11+396,21** y **abscisa final: K11+446,50** de la margen izquierda y derecha proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, y teniendo en cuenta que la citación fue enviada a través empresa de correos INTERRÁPIDISIMO S.A, mediante número de guía *900008880227* el quince (15) de marzo de 2019, Fijada por el termino de 5 días hábiles en la página web de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI (https://www.ani.gov.co/servicios-de-informacion-al-ciudadano/notificaciones-por-aviso) desde el día veintiséis (26) de marzo de 2019, fijada en la página web de la concesión (http://autopistasuraba.com/avance-concesion/gestion-predial/) el día veintiséis (26) de marzo de 2019, fijada en la cartelera de la oficina de atención al usuario de la **CONCESIÓN AUTOPISTAS URABA S.A.S.**, ubicada en la Calle 10 No. 13-526. Al lado de la estación de gasolina Terpel del Municipio de Dabeiba, Antioquia el día veintiséis (26) de marzo de 2019 y en la cartelera de la Alcaldía Municipal de Dabeiba, ubicada en la Carrera Murillo Toro # 10-75 del Palacio Municipal el día veintiséis (26) de marzo de 2019, y que a la fecha no se ha podido surtir la notificación personal.

Se procede a efectuar la **NOTIFICACIÓN POR AVISO** dando aplicabilidad al inciso 1° del Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo así:

AVISO

LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, a través de la **CONCESIÓN AUTOPISTAS URABÁ S.A.S.,** expidió la Oferta de Compra contenida en el oficio 03-03-20190307000669 de fecha siete (07) de marzo de 2019 *"por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras ubicado en las siguientes **abscisa inicial K11+396,21 - abscisa final K11+446,50**, localizado en la margen izquierda y derecha del proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 2, a segregarse del predio de mayor extensión denominado "Lopia", ubicado en la vereda Lopia, del Municipio de Dabeiba, departamento de Antioquia, identificado con Cédula Catastral **234-2-001-000-0018-00020-0000-00000,** Número Predial Nacional **05-234-00-01-00-00-0018-0020-0-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No. **007-223** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dabeiba".*

Contra la Oferta de Compra no procede ningún recurso en la sede administrativa, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 4 del artículo 61 de la ley 388 de 1997 y el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Es de indicar que en el oficio de citación número 03-03-20190307000666 de fecha siete (07) de marzo de 2019, emitido por la Concesión Autopistas Urabá S.A.S., se les informo las condiciones de modo, tiempo, y lugar para efectuar la respectiva notificación personal.

AUTOPISTAS URABÁ

NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS
Radicado: 03-03-20190327000887
Fecha: 27/03/2019 02:07:54 p. m.
Usuario: ymoya
Fecha impresión: 27/03/2019 2:09:05 p.m.

De igual manera se le advierte que la notificación se considerará surtida al finalizar **el día siguiente al de la entrega de este aviso en el lugar de destino.**

Acompaño para su conocimiento copia de la Oferta Formal de Compra 03-03-20190307000669 de fecha siete (07) de marzo de 2019, copia de la Ficha Técnica Predial No. **CAM2-UF2-CDA-218** y del Plano Topográfico de la faja de terreno a adquirir, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C. y la trascripción completa de la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,

IVO ALFONSO SANCHEZ MOSQUERA
Gerente General
CONCESIÓN AUTOPISTAS URABÁ S.A.S
En delegación de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

Anexos: Copia de Oferta de Compra
Copia de Inventario y registro fotográfico
Copia de Ficha y plano Predial
Copia de Uso de Suelo
Copia de avalúo
Copia de normas aplicables.

Copias: Archivo Concesión Autopistas de Urabá S.A.S.
Al expediente predial

Proyectó: Yospina - Chec
Revisó: Jlópez, Cpelaez - JFandiño
Aprobó. ISanchez
Enterarse: N/A

PREDIO CAM2-UF2-CDA-218

El presente **AVISO** se fija para los fines correspondientes en la cartelera de la oficina de atención al usuario de la **CONCESIÓN AUTOPISTAS URABA S.A.S.** – ubicada en la Calle 10 No. 13-526. Al lado de la estación de gasolina Terpel del Municipio de Dabeiba, Antioquia y en la cartelera de la Alcaldía Municipal de Dabeiba, ubicada en la Carrera Murillo Toro # 10-75 del Palacio Municipal y en las páginas web www.ani.gov.co y www.autopistasuraba.com, el cual permanecerá fijado por el termino de cinco (5) días, con el fin de notificar a los señores **EUCARIS DE JESUS RUEDA DE DURANGO Y/O HEREDEROS**

EDICION_31

VIGILADO Supertransporte

AUTOPISTAS URABÁ

NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS
Radicado: 03-03-20190327000887
Fecha: 27/03/2019 02:07:54 p. m.
Usuario: ymoya
Fecha impresión: 27/03/2019 2:09:05 p.m.

DETERMINADOS E INDETERMINADOS, la Oferta de Compra 03-03-20190307000669 de fecha siete (07) de marzo de 2019 *"por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras ubicado en las siguientes* ***abscisa inicial K11+396,21*** *-* ***abscisa final K11+446,50****, localizado en la margen izquierda y derecha del proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 2, a segregarse del predio de mayor extensión denominado "Lopia", ubicado en la vereda Lopia, del Municipio de Dabeiba, departamento de Antioquia, identificado con Cédula Catastral* ***234-2-001-000-0018-00020-0000-00000,*** *Número Predial Nacional* ***05-234-00-01-00-00-0018-0020-0-00-00-0000*** *y Matrícula Inmobiliaria No.* ***007-223*** *de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dabeiba".*

LA PRESENTE NOTIFICACIÓN SE CONSIDERA SURTIDA AL FINALIZAR EL DÍA SIGUIENTE AL RETIRO DEL AVISO.

Con el presente aviso se Pública la Oferta de Compra 03-03-20190307000669 de fecha siete (07) de marzo de 2019, la ficha predial de fecha doce (12) de septiembre de 2018, plano predial de fecha septiembre de 2018, certificado de uso del suelo de fecha catorce (14) de septiembre de 2019, Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C., de fecha veintinueve (29) de diciembre de 2018 y las normas que regulan la adquisición predial por motivos de utilidad pública.

FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DE ATENCIÓN AL USUARIO DE LA CONCESIÓN AUTOPISTAS URABÁ S.A.S. DEL MUNICIPIO DE DABEIBA, ANTIOQUIA, ALCALDÍA MUNICIPAL DE DABEIBA, ANTIOQUIA Y EN LAS PAGINAS WEB DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI Y LA CONCESIÓN AUTOPISTAS URABÁ S.A.S.,

EL 26 de abril de 2019 **A LAS 8:00 A.M.**

DESFIJADO EL 03 de mayo de 2019 **A LAS 6:00 P.M.**

IVO ALFONSO SANCHEZ MOSQUERA
Gerente General
CONCESION AUTOPISTAS URABÁ S.A.S
En delegación de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

Copias: Archivo Concesión Autopistas de Urabá S.A.S.
Al expediente del predio.

Proyectó: Yospina. - Chec
Revisó. Jlópez. Cpelaez – JFandiño - AFino
Aprobó: ISanchez
Enterarse: N/A

EDICION_11

VIGILADO Supertransporte

Agencia Nacional de Infraestructura / AUTOPISTAS URABÁ	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSP-F-185
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	001
	FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN	AUTOPISTA AL MAR 2	UNIDAD FUNCIONAL	UF2
CONTRATO No.:	018 DEL 2015		
PREDIO No.	CAM2-UF2-CDA-218	SECTOR O TRAMO	VARIANTE DE FUEMIA
ABSC. INICIAL	K11+396,21		
ABSC. FINAL	K11+446,50	MARGEN	Izq-Der
		LONGITUD EFECTIVA	50,29

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO			
EUCARIS DE JESUS RUEDA DE DURANGO	CEDULA/NIT	21.691.673	MATRICULA INMOBILIARIA: 007-223
	DIRECCION / EMAIL.	sin info	CEDULA CATASTRAL: 23420010000018000200000000
	DIRECCION DEL PREDIO	LOPIA	

VEREDA/BARRIO:	LOPIA	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD (ml) / COLINDANTES
MUNICIPIO:	DABEIBA			NORTE	60,04 (PTO 16 AL 5) — EUCARIS DE J. RUEDA DE DURANGO / RIO URAMA
DPTO:	ANTIOQUIA	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	AGROFORESTAL	ORIENTE	38,88 (PTO 5 AL 8) — EUCARIS DE J. RUEDA DE DURANGO
Predio requerido para:	TUNEL/PUENTE	TOPOGRAFIA	26-50% Fuertemente quebrado	SUR	70,07 (PTO 8 AL 12) — EUCARIS DE J. RUEDA DE DURANGO
				OCCIDENTE	40,97 (PTO 12 AL 16) — EUCARIS DE J. RUEDA DE DURANGO

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
BOSQUE SECUNDARIO	3003,98		M2

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
1			
	TOTAL AREA CONSTRUIDA	0	m2

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			

	SI/NO
Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?	NO
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?	NO
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	NO
Aplica Informe de análisis de Área Remanente?	NO
De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770/1953 debe adquirirse?	NO

Hoja 1 de 1

FECHA DE ELABORACIÓN: 12-sep.-2018

Elaboró: JAIME MONTAGUT

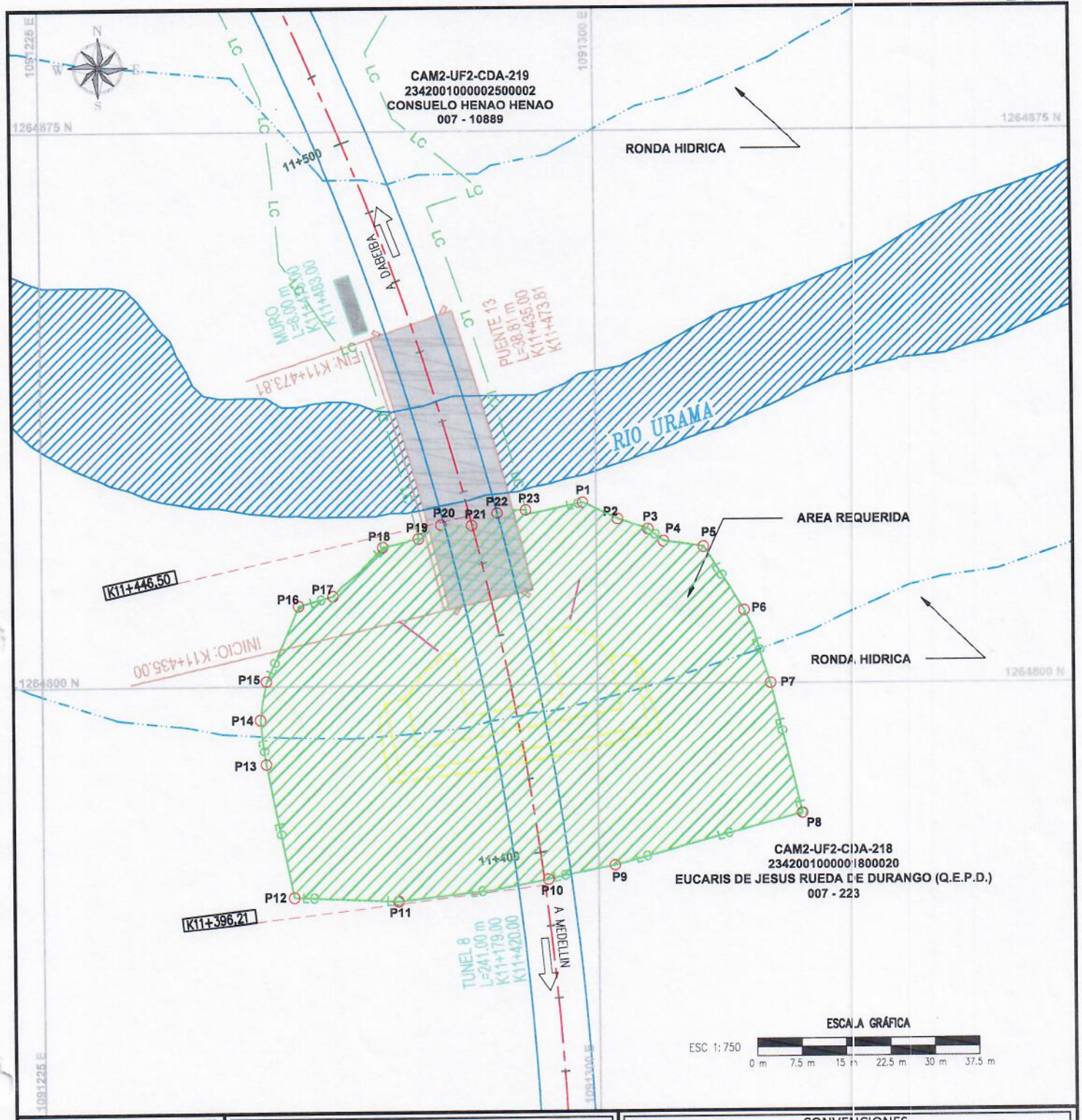
M.P 25222238745 CND

Revisó y Aprobó:

ÁREA TOTAL TERRENO	900.000,00	m²
ÁREA REQUERIDA	3.003,98	m²
ÁREA REMANENTE	0,00	m²
ÁREA SOBRANTE	896.996,02	m²
ÁREA TOTAL REQUERIDA	3.003,98	m²

OBSERVACIONES:

EL AREA REQUERIDA TIENE 1.448,10 M2 EN RONDA DE RIO.
DENTRO DEL AREA REQUERIDA SE ENCUENTRA BOSQUE SECUNDARIO EN SU TOTALIDAD.



GESTIÓN SOCIO-PREDIAL
AUTOPISTA AL MAR 2

REVISO: CONSORCIO INTERVENTOR PEB-ET.

APROBÓ: CONSORCIO INTERVENTOR PEB-ET.

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

AUTOPISTAS URABÁ

ELABORO: JAIME MONTAGUT MP 25222238745 — FIRMA:

REVISO: JOHANNA ANGULO M.P 01-10367 — FIRMA:

PROPIETARIO: EUCARIS DE JESUS RUEDA DE DURANGO

CONVENCIONES

BORDE VIA PROYECTADA		AREA REQUERIDA	
EJE VIA PROYECTADA		AREA CONST. REQ	
LINEA DE COMPRA		AREA CONST. ANEXAS	
CERCAS		AREA REMANENTE	
BORDE VIA EXISTENTE		RONDA DE RIO	
LINDERO		POSTE	
CHAFLANES CORTE		ARBOL	
CHAFLANES RELLENO		LÍNEA ALTA TENSIÓN	
FUENTES HIDRICAS			

CUADRO DE ÁREAS (m^2)

A. REQUERIDA:	A. TOTAL:	A. CONST:	A. SOBRANTE:	A. REMANENTE:
3.003,98	900.000,00	0,00	896.996,02	0,00

FECHA ELAB.: SEPT DE 2018

ESCALA: 1:750

TRAMO: VARIANTE DE FUEMIA

MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: DABEIBA-ANTIOQUIA

No. CATASTRAL: 23420010000018000200000000000

FICHA GRAFICA No.: CAM2-UF2-CDA-218

NOMBRE ARCHIVO: CAM2-UF2-CDA-218

CUADRO DE COORDENADAS			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
P1	1264824.68	1091298.26	5.22
P2	1264822.39	1091302.96	4.33
P3	1264821.02	1091307.07	2.67
P4	1264819.37	1091309.16	5.44
P5	1264818.58	1091314.54	10.2
P6	1264809.96	1091320	10.6
P7	1264799.95	1091323.47	18.08
P8	1264782.36	1091327.65	26.29
P9	1264775.45	1091302.29	9.18
P10	1264773.55	1091293.31	20.47
P11	1264770.73	1091273.04	14.13
P12	1264771.33	1091258.92	18.36
P13	1264789.32	1091255.25	6.13
P14	1264795.41	1091254.5	5.29
P15	1264800.63	1091255.35	11.19
P16	1264810.89	1091259.82	4.86
P17	1264812.21	1091264.49	9.4
P18	1264818.74	1091271.25	4.95
P19	1264819.87	1091276.07	3.6
P20	1264821.71	1091279.17	4.13
P21	1264821.63	1091283.3	3.83
P22	1264823.31	1091286.74	3.86
P23	1264823.65	1091290.58	7.75
P1	1264824.68	1091298.26	
AREA TOTAL: 3.003,98 M2			

GESTIÓN SOCIO-PREDIAL
AUTOPISTA AL MAR 2

REVISO: CONSORCIO INTERVENTOR PEB-ET.
APROBÓ: CONSORCIO INTERVENTOR PEB-ET.

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

AUTOPISTAS URABÁ

ELABORÓ: JAIME MONTAGUT MP 25222236745 — FIRMA:
REVISO: JOHANNA ANGULO M.P 01-10367 — FIRMA:

PROPIETARIO: EUCARIS DE JESUS RUEDA DE DURANGO

CONVENCIONES

BORDE VIA PROYECTADA		AREA REQUERIDA	
EJE VIA PROYECTADA		AREA CONST. REQ	
LINEA DE COMPRA		AREA CONST. ANEXAS	
CERCAS		AREA REMANENTE	
BORDE VIA EXISTENTE		RONDA DE RIO	
LINDERO		POSTE	
CHAFLANES CORTE		ARBOL	
CHAFLANES RELLENO		LINEA ALTA TENSIÓN	
FUENTES HIDRICAS			

CUADRO DE ÁREAS (m²)

A. REQUERIDA:	A. TOTAL:	A. CONST:	A. SOBRANTE:	A. REMANENTE:
3.003,98	900.000,00	0,00	896.996,02	0,00

FECHA ELAB.: SEPT DE 2018

ESCALA: N/A

TRAMO: VARIANTE DE FUEMIA

MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: DABEIBA-ANTIOQUIA

No. CATASTRAL: 23420010000018000200000000000

FICHA GRAFICA No.: CAM2-UF2-CDA-218

NOMBRE ARCHIVO: CAM2-UF2-CDA-218

AUTOPISTA AL MAR 2
CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 018 DEL 2015
CAM2-UF2-CDA-218
REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fecha: 09/09/2018
Lugar: **Municipio Dabeiba (Antioquia)**

Vía de acceso al predio

Frente del predio

Área de afectación

Área de afectación

AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO CAM2-UF2-CDA-218

CLASE DE INMUEBLE:	**RURAL - FRANJA DE TERRENO**
DIRECCION:	**LOPIA**
VEREDA:	**LOPIA**
MUNICIPIO:	**DABEIBA**
DEPARTAMENTO:	**ANTIOQUIA**
AVALÚO N°:	**007-2018**
SOLICITANTE:	**CONCESION AUTOPISTAS URABÁ S.A.S**
SOLICITUD:	**El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios celebrado entre CONCESIÓN AUTOPISTAS URABÁ S.A.S. y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**

BOGOTÁ D.C., DICIEMBRE 29 DE 2018

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia

TABLA DE CONTENIDO

CAPÍTULO 1

1. INFORMACIÓN GENERAL
1.1. Solicitante
1.2. Tipo de inmueble.
1.3. Tipo de avalúo.
1.4. Marco Normativo.
1.5. Departamento.
1.6. Municipio.
1.7. Vereda o Corregimiento.
1.8. Dirección del inmueble.
1.9 Abscisado de área Requerida.
1.10 Uso Actual Del Inmueble.
1.11 Uso Por Norma.
1.12. Información Catastral.
1.13. Fecha visita al predio.
1.14. Fecha del informe de avalúo.

2. DOCUMENTOS

3. INFORMACIÓN JURÍDICA
3.1. Propietario
3.2. Título de adquisición
3.3. Matricula inmobiliaria
3.4. Observaciones jurídicas

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR
4.1. Delimitación del sector
4.2. Actividad predominante
4.3. Topografía
4.4. Características climáticas
4.5. Condiciones agrologicas
4.6. Servicios públicos
4.7. Servicios comunales
4.8. Vías de acceso y transporte

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO
6.1. Ubicación
6.2. Área del terreno
6.3. Linderos

MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia

6.4. Vías de acceso al predio
6.5. Servicios públicos
6.6. Unidades fisiográficas
6.7. Áreas construidas
6.8. Características constructivas
6.9. Anexos, otras construcciones
6.10. Cultivos y especies

7. MÉTODOS VALUATORIOS

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

8.1. Relación de ofertas obtenidas
8.2. Depuración del mercado

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA
9.1. Procesamiento estadístico (investigación directa)

10. CALCULOS VALOR TERRENO
10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente

11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCION
11.1. Costos de reposición
11.2. Depreciación (fitto y corvinni)

12. CALCULO VALOR ANEXOS
12.1. Costos de reposición
12.2. Depreciación (fitto y corvinni)

13. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES
13.1. Soportes de valores de cultivos y especies

14. CONSIDERACIONES GENERALES

15. RESULTADO DE AVALÚO

16. DOCUMENTOS O INFORMACION ANEXA

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia

CAPÍTULO 1

1. **INFORMACION GENERAL**

1.1. **SOLICITANTE:** El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios celebrado entre Concesión Autopistas Urabá S.A.S. y Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C; De conformidad con el oficio de solicitud de avalúos comerciales del día 21 de diciembre de 2018.

1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Franja de terreno.

1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.

1.4. **MARCO JURÍDICO:** En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998, Resolución 620 de 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 del IGAC, Resolución 1044 de 2014 del IGAC y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.

1.5. **DEPARTAMENTO:** Antioquia.

1.6. **MUNICIPIO:** Dabeiba.

1.7. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** Lopia.

1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Lopia.

1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K11+396,21 y abscisa final K11+446,50.

1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso AGROFORESTAL.

1.11. **USO POR NORMA:** De conformidad con el ACUERDO No. 012 DEL 9 DE JULIO DE 2000 por medio del cual se adopta el Plan básico de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Dabeiba, ajustado mediante el ACUERDO No. 024 DEL 2012 "Revisión y Ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial - PBOT - Dabeiba" y el ACUERDO No. 001 DEL 03 de MARZO DE 2017 "Por medio del cual se incorporan al perímetro urbano suelos rurales y de expansión y se dictan otras disposiciones" y el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del municipio de Dabeiba – Antioquia el predio se encuentra en una zona rural y como uso principal tiene AGROFORESTAL-FORESTAL.

1.12. **INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

Cedula. Catastral actual	234-20-01-00-00-0180-0020-0-00-00-0000

Fuente: Ficha predial CAM2-UF2-CDA-218.

1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO: 26 de diciembre de 2018. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO: 29 de Diciembre de 2018.

2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

2.1. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Ficha Predial del predio CAM2-UF2-CDA-218, del 12 de septiembre de 2018.
- Ficha Catastral del predio, del 09 de septiembre de 2016.
- Certificado Uso del Suelo, del 14 de septiembre de 2018.
- Estudio de Títulos del predio CAM2-UF2-CDA-218, del 12 de septiembre de 2018.

2.2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Consulta VUR de predio CAM2-UF2-CDA-218.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS: EUCARIS DE JESUS RUEDA DE DURANGO. 5

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: COMPRAVENTA Escritura Pública No. 152 del 10 de Mayo de 1983 otorgada ante la Notaria Única de Dabeiba.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 007-223.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: Se destaca que según folio de matrícula inmobiliaria No. 007-223, sobre el predio objeto de avalúo no presenta observaciones jurídicas.

NOTA: El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

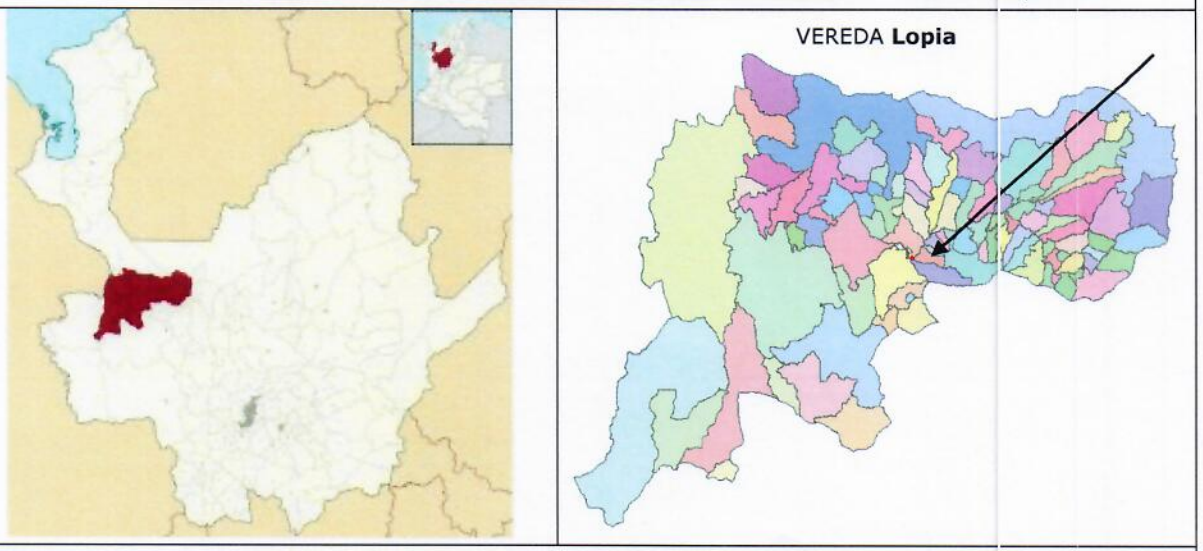
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: La vereda Lopia, se localiza al suroriente del perímetro urbano del municipio de Dabeiba, y delimita de la siguiente manera: al norte con la vereda La Clara, al oriente con la vereda Ante, al sur con la vereda Monos de Orqueta y al occidente con la vereda El Pital .[1]

1 Página oficial del municipio, http://www.Dabeiba-Antioquia.gov.co.

PREDIO CAM2-UF2-CDA-218

LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE DABEIBA – ANTIOQUIA



Fuente: Google Maps, Consulta: Noviembre 30 de 2018, https://www.google.com/maps/place/Dabeiba, +Antioquia

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE: Económicamente el sector es de vocación agroforestal, con presencia de cultivos semipermanentes, no se evidencia ningún otro tipo de actividad.

4.3. TOPOGRAFÍA: La superficie del predio objeto de avalúo es de topografía fuertemente quebrada del 26 al 50%.

4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS: El clima está clasificado como tropical. La temperatura promedio en Dabeiba es 25.6 ° C. la precipitación media anual en el municipio es de 3161 mm.

4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS: El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica DMf1, cuenta con las siguientes características [2]:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGIA	TAXONOMIA	CARACTERISTICAS SUELOS	EROSIÓN
DMf2	Cálido seco	Rocas sedimentarias (areniscas y arcillolitas, calizas y conglomerados)	Typic Haplusteps,Tipic Haplustolls, Lithic Usthorsthens	Rocas sedimentarias calcáreas de origen químico y biológico	Baja

2 Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Agrología. Estudio General de suelos del Departamento de Antioquia. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso, Bogotá D.C., 1994.

4.6. SERVICIOS PÚBLICOS: El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto veredal, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.

4.7. SERVICIOS COMUNALES: Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Dabeiba.

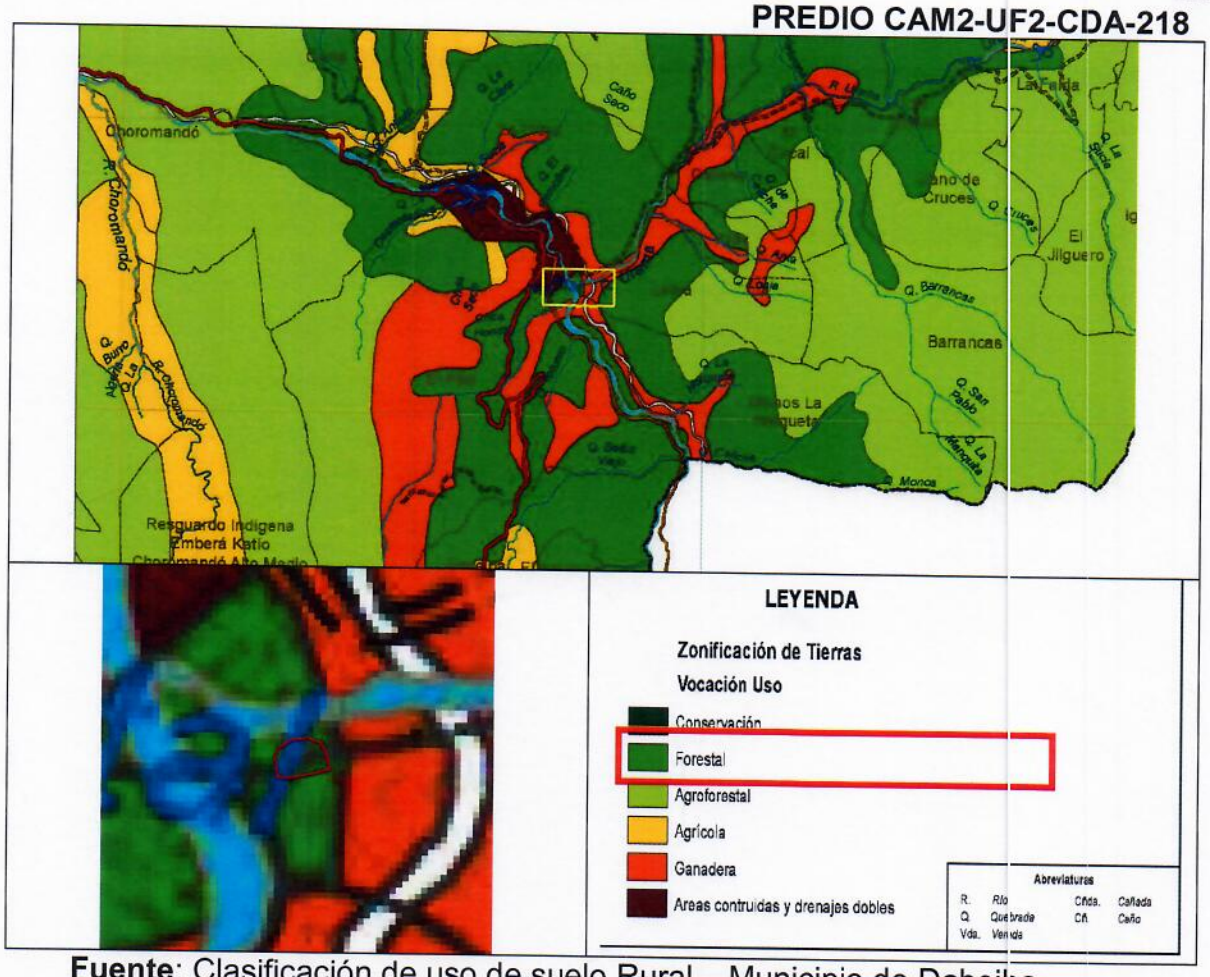
4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE: El sector se ubica al sur del municipio cuenta con acceso tanto vehicular como peatonal de servicio particular, en cualquier hora prestado desde el centro del municipio.

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

5.1. NORMA URBANÍSTICA APLICADA: De conformidad con el ACUERDO No. 012 DEL 9 DE JULIO DE 2000 por medio del cual se adopta el Plan básico de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Dabeiba, ajustado mediante el ACUERDO No. 024 DEL 2012 "Revisión y Ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial - PBOT - Dabeiba" y el ACUERDO No. 001 DEL 03 de MARZO DE 2017 "Por medio del cual se incorporan al perímetro urbano suelos rurales y de expansión y se dictan otras disposiciones" y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaria de Planeación Del Municipio De Dabeiba, el predio se encuentra en el sector rural, vereda Lopia, en la cual sus usos principales son de FORESTAL, GANADERA Y AGRÍCOLA. Para el predio objeto de avalúo comercial se evidencia que la norma corresponde a FORESTAL. El predio también presenta RONDA DE RIO (de conformidad con el plano de usos del suelo Rural y la ficha predial)

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia

PREDIO CAM2-UF2-CDA-218



Fuente: Clasificación de uso de suelo Rural – Municipio de Dabeiba

6. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN: Se trata de un predio ubicado en la vereda Lopia, el cual se encuentra aproximadamente a 2,3 Km del perímetro urbano del Municipio de Dabeiba - Antioquia.

PREDIO CAM2-UF2-CDA-218

UBICACIÓN DEL PREDIO

Fuente: Google Earth, Consulta: 28 de diciembre de 2018

6.2. ÁREA DEL TERRENO: El predio objeto de avalúo presenta las siguientes dimensiones respecto a su terreno:

ÁREA TOTAL TERRENO:	900.000,00 m^2
ÁREA REQUERIDA:	3.003,98 m^2
ÁREA REMANENTE:	0.00 m^2
ÁREA SOBRANTE:	896.996,02 m^2
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	3.003,98 m^2

Fuente: Ficha predial CAM2-UF2-CDA-218

6.3. LINDEROS: Los linderos del área de adquisición se relacionan a continuación:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	60,04 m	(P16 – P5) EUCARIS DE JESÚS RUEDA DE DURANGO/ RIO URAMA
ORIENTE	38,88 m	(P5 - P8) EUCARIS DE JESÚS RUEDA DE DURANGO
SUR	70,07 m	(P8 – P12) EUCARIS DE JESÚS RUEDA DE DURANGO
OCCIDENTE	40,97 m	(P12 – P16) EUCARIS DE JESÚS RUEDA DE DURANGO

Fuente: Ficha predial CAM2-UF2-CDA-218

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia

6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO: Al predio objeto de avalúo se accede por medio de servidumbre la cual conecta con una vía veredal, esta vía se encuentra afirmada en buen estado de conservación, con una calzada en doble sentido.

6.5. SERVICIOS PÚBLICOS: El predio cuenta con disponibilidad de servicio público de acueducto veredal.

6.6. UNIDADES FISIOGRÁFICAS: La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 1.555,88 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido Seco, con pendiente entre el 25% y 50%, uso actual agroforestal, con disponibilidad de aguas suficientes y cuya la norma de uso del suelo es Forestal y Agroforestal.

Unidad Fisiográfica 2 (U.F.2): Área: 1.448,10 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido Seco, con pendiente entre el 50% y 75%, uso actual de protección y cuenta con disponibilidad de aguas suficientes. Se considera según las observaciones de la ficha predial CAM2-UF2-CDA-218, tal que esta área pertenece a ronda de río. 10

6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS: La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales:

6.7.1 CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS: La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales:

6.9. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES: La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones tipificadas como anexos.

6.10. CULTIVOS ESPECIES: La franja objeto de adquisición predial al momento de visita presenta como cultivos y/o especies objeto de avalúo los siguientes:

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD
Bosque secundario	3003,98 m2

Fuente: Ficha predial CAM2-UF2-CDA-218.

7. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de Septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

7.1. MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

7.2. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

Ya que no se trata de una edificación nueva, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física y la depreciación por estado de conservación, para eso se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini, para así hallar el valor actual de la construcción.

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS :

Unidad fisiográfica 1 y 2

Para determinar el valor por metro cuadrado de terreno bajo el régimen normativo FORESTAL, AGROFORESTAL y RONDA DE RIO se encontró las siguientes ofertas.

ESTUDIO DE MERCADO DABEIBA - AGROFORESTAL									
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	TIPO DE INMUEBLE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (Ha)	AREA CONSTRUIDA (M2)	DESCRIPCIÓN
1	574 4482233	Inmb. Murillo Propiedades	DABEIBA	Antado	Finca	$ 2.400.000.000	400	200	Finca de 400 hectáreas, con dos casas y acceso a dos quebradas, topografía semiondulada. Localizada en vereda Antado, a 5 km del perímetro urbano de Dabeiba. Cuenta con servicios públicos básicos
2	3218514174	Guillermo Tuberqui	DABEIBA	Antado	Finca	$ 350.000.000	65	0	Finca ubicada en la vereda Antado, con topografía escarpada y ondulada el predio cuenta un área de 65 Ha, no cuenta con construcciones, el predio cuenta con servicio de acueducto veredal y energía eléctrica.
3	3207253461	Andres Gutierrez	DABEIBA	Llano Grande	Finca	$ 1.750.000.000	400	0	Finca cerca al perimetro urbano, cuenta con vegas, gran parte de la finca tiene uso forestal con arboles nativos. Son aproximadamente 400 hectáreas de área de terreno.
4	3148823380	Luz Helena	URAMITA	El Oso	Finca	$ 110.000.000	17	0,00	Finca en el municipio de Uramita, 17 Ha carreteables con pendiente ondulada en mayoria, el predio cuenta con acueducto veredal y una casa en regular estado de conservación, zonas boscosas.

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO :

Unidades fisiográficas 1

Método de Comparación o de Mercado: Para determinar el valor de Hectárea de terreno se realizó la investigación de mercado de inmuebles similares al del objeto del avalúo, se encontró tres ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:

ESTUDIO DE MERCADO DABEIBA - AGROFORESTAL												
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	TIPO DE INMUEBLE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (HA)	VALOR (HA)	ÁREA (m2)	VALOR / m2	VALOR TOTAL
1	574 4482233	Inmb. Murillo Propiedades	DABEIBA	Antado	Finca	$ 2.400.000.000,00	$ 2.160.000.000	400,00	$ 4.975.000	200,00	$ 850.000	$ 170.000.000
2	3218514174	Guillermo Tuberqui	DABEIBA	Antado	Finca	$ 350.000.000,00	$ 315.000.000	65,00	$ 4.846.154	0,00	$ -	$ -
3	3207253461	Andres Gutierrez	DABEIBA	Llano Grande	Finca	$ 1.750.000.000,00	$ 1.732.500.000	400,00	$ 4.331.250	0,00	$ -	$ -
4	3148823380	Luz Helena	URAMITA	El Oso	Finca	$ 110.000.000,00	$ 107.800.000	17,00	$ 4.576.471	60,00	$ 500.000	$ 30.000.000
MEDIA ARITMETICA						$ 4.682.218,61						
DESVIACION ESTÁNDAR						286.913,06	LIMITE SUPERIOR	$ 4.969.131,67				
COEFICIENTE DE VARIACION						6,13%	LIMITE INFERIOR	$ 4.395.305,55				
VALOR ADOPTADO / HA						$4.682.000						

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS :

De acuerdo con el artículo 9 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, como se encontraron ofertas de alguna manera comparables, se pueden adoptar valores, por lo que no es necesario realizar la investigación directa.

10. CALCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

Unidad fisiográfica 1

MERCADO			
ITEM	SECTOR - VEREDA	TIPO DE INMUEBLE	VALOR TERRENO/M2
1	Antado	Finca	$ 4.975.000
2	Antado	Finca	$ 4.846.154
3	Llano Grande	Finca	$ 4.331.250

4	El oso	Finca	$ 4.576.471
PROMEDIO			$ 4.682.219
DESVIACION ESTÁNDAR			286.913
COEF DE VARIACION			6,13
LIMITE SUPERIOR			$ 4.969.132
LIMITE INFERIOR			$ 4.395.306

De acuerdo al estudio de mercado realizado en el sector donde se localiza el predio objeto de avalúo, se adopta el valor de la media del análisis de mercado realizado en el sector ya que el predio objeto de avalúo comercial se comporta de manera similar que los puntos de investigación.

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Hectarea	Ha	$ 4.682.000

Unidad fisiográfica 2

MERCADO			
ITEM	SECTOR - VEREDA	TIPO DE INMUEBLE	VALOR TERRENO/M2
1	Antado	Finca	$ 4.975.000
2	Antado	Finca	$ 4.846.154
3	Llano Grande	Finca	$ 4.331.250
4	El oso	Finca	$ 4.576.471
PROMEDIO			$ 4.682.219
DESVIACION ESTÁNDAR			286.913
COEF DE VARIACION			6,13
LIMITE SUPERIOR			$ 4.969.132
LIMITE INFERIOR			$ 4.395.306

De acuerdo al estudio de mercado realizado en el sector donde se localiza el predio objeto de avalúo, se adopta el valor del límite inferior del análisis de mercado realizado en el sector, dadas las restricciones normativas que presenta en cuanto al aprovechamiento de estas áreas.

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.2	Hectárea	Ha	$ 4.396.000

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad Fisiográfica 1 y 2

Oferta 1: Finca ganadera con un área de terreno de 400 hectáreas, cuenta con dos casas (200 m2 de construcción) en buen estado de conservación y acceso a dos quebradas, se encuentra en una topografía semiondulada, está localizada en la vereda de Antado, aproximadamente a 5 Km del perímetro urbano del municipio de Dabeiba y cuenta con servicios públicos básicos.

Oferta 2: Finca apta para explotación forestal y ganadera, ubicada en la vereda Antado, con topografía mixta, parte escarpada y área ondulada, el predio cuenta un área de 65 Ha y no cuenta con construcciones. El predio cuenta con servicio de acueducto veredal y energía eléctrica.

Oferta 3: Finca cercana al perímetro urbano, cuenta con vegas para cebar ganado o cultivar, gran parte de la finca tiene uso forestal con árboles nativos, la ampliación de la carretera vía al mar con una calzada bidireccional contará como acceso. Son aproximadamente 400 hectáreas de área de terreno.

Oferta 4: Finca en el municipio de Uramita, 17 Ha carreteables con pendiente ondulada en su mayoría. El predio cuenta con acueducto veredal y una casa en regular estado de conservación, zonas boscosas.

11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCIONES

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI: La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

12. CALCULOS VALOR ANEXOS

12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN: La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones anexas.

12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI: La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones anexas.

13. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

En el área a intervenir se encuentran los siguientes cultivos y/o especies objeto de avalúo (Ver anexo 16.4. Presupuesto Cultivos Y Especies):

CULTIVO / ESPECIES	PRECIO
Bosque Secundario	$ 492

Fuente: Ficha predial CAM2-UF2-CDA-218.

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia

14. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio presenta acceso desde via veredal, que se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El predio no presenta construcciones principales ni construcciones anexas.
- El predio esta ubicado en un sector donde se observa actividad económica agroforestal con presencia de cultivos semipermanentes.
- El predio presenta un topografía definida como fuertemente quebrada.
- El predio cuenta con un área de 1.448,10 m² en ronda de río, de conformidad con la ficha predial CAM2-UF2-CDA-218.
- El predio cuenta con un área total de 90 Ha; la franja requerida por el proyecto es de 3.003,98, por lo cual no se afecta productivamente el área restante y no se requiere área remanente.
- De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaramos que el avaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia

15. RESULTADO DE AVALUO.

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO (UF1)	Ha	0,155588	$ 4.682.000	$ 728.463
TERRENO (UF2)	Ha	0,144810	$ 4.396.000	$ 636.585
TOTAL TERRENO				$ 1.365.048
CULTIVOS Y ESPECIES				
Bosque Secundario	m2	3003,98	$ 492	$ 1.477.958
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				$ 1.477.958
TOTAL MEJORAS				$ 1.477.958
TOTAL AVALUO				$ 2.843.006

TOTAL AVALUO: DOS MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE ($ 2.843.006,00).

Bogotá, D.C., 29 de Diciembre de 2018.

Cordialmente,

14/02/19.

17

DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal
Matricula RNAP F-01-96

LISANDRO CASTAÑEDA
Perito Avaluador
RAA: AVAL- 79425497

FELIX ZAMORA
MIEMBRO DEL COMITÉ

16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO	VISTA GENERAL
VISTA GENERAL	VISTA GENERAL
BOSQUE SECUNDARIO	VISTA GENERAL

MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia

PREDIO CAM2-UF2-CDA-218

16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO

LA SUSCRITA SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO TERRITORIAL DE DABEIBA-ANTIOQUIA

CERTIFICA QUE:

El acuerdo No 024 del 2012 expedido por el Consejo Municipal de Dabeiba – Antioquia "por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Dabeiba"; y de acuerdo a la cartografía contenida en él y con la finalidad de dar atención a la consulta elevada del predio de la señora **EUCARIS DE JESUS RUEDA DE DURANGO** con cedula N° **21.691.673.**

Para el predio consultado con código de predio **23420010000018000200000000000** y matricula número **007-223**, ubicado en la dirección vereda **LOPIA** con dirección **LOPIA** y en concordancia con lo dispuesto en el Mapa N° 04 LA CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS; estableciendo estos en: Conservación, Forestal, Agroforestal, Agrícola, Ganadero y Áreas Construidas y Drenajes dobles.

Que la vereda **LOPIA**, es una zona rural, de acuerdo al Mapa N° 04 de la Cartografía del PBOT con el Titulo Mapa de usos del suelo SECTOR RURAL DEL MUNICIPIO DE DABEIBA Y/O INFORMACION CATASTRAL, tiene la siguiente clasificación de usos:

USOS	ZONA RURAL
Usos Principal	Agroforestal – Forestal.

Definición: "Zona Rural: Constituye esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos o forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

OBSERVACIONES:

- La presente información sobre usos de suelo y norma general es únicamente de carácter informativo, no otorga permiso alguno para adelantar ningún tipo de obras de urbanismo o construcción en el predio.
- El presente concepto se expide con base en la información presentada por el solicitante.
- Cualquier diferencia que pueda existir o presentarse entre la información presentada y la realidad física será exclusiva responsabilidad del titular de dominio.

Dado en Dabeiba, a los 14 días del mes de Septiembre de 2018.

MARLON ASDRUBAL PEREZ HERRERA
Secretario de Planeación y Desarrollo Territorial
Dirección: Carrera 11 N° 10-75

"DABEIBA EN BUENAS MANOS, TERRITORIO DE PAZ"
Carrera Murillo Toro # 10 - 75 Palacio Municipal • Código Postal 057430
Teléfono: 859 03 00 Fax: 859 01 02 E-mail: alcaldia@dabeiba-antioquia.gov.co

16.3. PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES.

5. VALORACION BOSQUE PROTECTOR	
DETALLE CALCULO POR m2 **	
TOTAL COSTO ESTABLECIMIENTO AÑO 1	$ 2,953,537
TOTAL MANTENIMIENTO AÑO 2	$ 960,531
TOTAL COSTOS DE ESTABLECIMIENTO Y SOSTENIMIENTO POR HA A 2012	$ 3,914,068
TOTAL COSTOS DE ESTABLECIMIENTO Y SOSTENIMIENTO POR HA INDEXADO A 2018	$ 4,924,827
TOTAL COSTOS DE ESTABLECIMIENTO Y SOSTENIMIENTO POR m2 INDEXADO A 2018	**$ 492**

ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALUOS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.
COMITÉ TECNICO DE AVALUOS CORPORATIVOS

En Bogotá, D.C. siendo las 8:00 a.m. del día 28 de Diciembre de 2018, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato de prestación de servicios celebrado entre CONCESION AUTOPISTAS URABA S.A.S. y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C. :

MIEMBROS COMITÉ AVALUOS
DIEGO MONROY RODRIGUEZ
LISANDRO CASTAÑEDA
JOSE FELIX ZAMORA MORENO
OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ

Actúo como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

No.	Avalúo	Valor Total
1	CAM2-UF2-CDA-211	$ 2.887.131,00
2	CAM2-UF2-CDA-218	$ 2.843.006,00
3	CAM2-UF2-CDA-234A	$2.050.097,00
4	CAM2-UF4-CDA-235A	$ 3.008.067,00
5	CAM2-UF4-CDA-238	$7.936.971,00
6	CAM2-UF4-CDA-239	$5.447.285,00
7	CAM2-UF4-CDA-264	$24.940.789,00
8	CAM2-UF4-CMU-279	$63.819.480,00
9	CAM2-UF4-CMU-282	$9.555.805,00
10	CAM2-UF4-CMU-283	$6.629.954,00

Se inició la sesión con la exposición del Comisionado, **Sr. Diego Monroy Rodríguez**, sobre las características generales y particulares de los inmuebles objeto de estudio del Municipios correspondientes a los solicitados por la Concesión Autopistas Urabá S.A.S, aportando la recopilación de toda la información relacionada con las especificaciones de los inmuebles, fundamentalmente ubicación en suelo rural o urbano, área de terreno y construcción, calidad de materiales utilizados en las construcciones, estado de conservación, normas e infraestructura urbanísticas, usos permitidos, alturas e índices de construcción permitidos, análisis económico para llegar al valor de avalúo asignado y demás factores propios aplicables a este tipo de inmuebles.
Los miembros del Comité participaron activamente en los análisis de estos estudios, expresaron sus diferentes conceptos sobre los mismos aportando el conocimiento y la experiencia de cada uno de ellos, haciendo relación, igualmente, a la metodología utilizada especialmente la referente al Método de comparación o de mercadeo, al método de costo de reposición a nuevo, depreciación por método Fitto y Corvini, método potencial de desarrollo, realizando los ejercicios aplicables dentro de esta metodología y como conclusión obtenida del justiprecio comercial se obtuvieron los resultados para valor de área de

terreno, valor de construcción y valor de avalúo para seguro en los casos que aplica, contenidos en los informes de los estudios valuatorios.
Terminado el análisis y obtenidas las conclusiones de estos estudios, se levantó la sesión, siendo la 12:15 p.m. del día y fecha arriba mencionados.

COMITÉ DE AVALUOS

DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Miembro comité

LISANDRO CASTAÑEDA
Miembro Comité

JOSE FELIX ZAMORA MORENO
Miembro comité

OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ
Miembro Comité

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia